

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月10日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 井 口 幸 一

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年 2月26日から 令和 8年 3月 5日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 3月12日 午前10時00分 さいたま地方裁判所川越支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8年 3月26日 午前10時00分 さいたま地方裁判所川越支部
特別売却 実施期間	令和 8年 3月16日 午前10時00分から 令和 8年 3月19日 午後 4時00分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限（民事執行規則33条）	☆印を付した物件は農地であるので、物件所在地を管轄する農業委員会の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8年 2月10日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



913

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	8,940,000 7,152,000	一括	1,788,000	49,586	14,268
1	2,810,000				
2	6,130,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 川越市南大塚五丁目 |
| | 地 番 | 26番25 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 108.42平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川越市南大塚五丁目 26番地25 |
| | 家屋 番号 | 26番25 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.60平方メートル
2階 37.66平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年12月18日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 井 口 幸 一

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。（このほか、B I Tのお知らせメニューにも掲載されています。）



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 川越市南大塚五丁目 |
| | 地 番 | 26番25 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 108.42平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川越市南大塚五丁目 26番地25 |
| | 家屋 番号 | 26番25 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.60平方メートル
2階 37.66平方メートル |



令和7年(ケ)第135号
令和7年8月27日受理
令和7年10月7日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所川越支部

執行官 岡 田 文 男

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 川越市南大塚五丁目 |
| | 地 番 | 26番25 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 108.42平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川越市南大塚五丁目 26番地25 |
| | 家屋 番号 | 26番25 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.60平方メートル
2階 37.66平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
土地	物件 1		
現況地目	☒ 宅地(物件 1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項	別紙「その他の事項」に記載のとおり		
建物	物 2		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項	別紙「その他の事項」に記載のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	☒ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

■本件土地について

- 1 本件土地と隣地とは、フェンス等で仕切られている。
- 2 本件土地上にカーポートがある。同カーポートはスチール製の支柱がコンクリートの地面に埋め込まれており、土地との定着性が認められる。
- 3 本件土地に接する地番100番68の目的外土地は、川越市の所有する公衆用道路である。

■本件建物について

- 1 本件建物内には少量の動産類が存在したが、生活に必要な動産類は存在しない。
- 2 本件建物の2階の天井には屋根裏収納がある(写真⑭)。同収納部分の床から天井までの高さは約1.1メートルである。
- 3 写真⑮のとおり、屋根に太陽光パネルが設置されている。
- 4 本件建物には「売物件」の看板が設置されている。
- 5 本件建物は、債務者兼所有者が少量の動産を置いて、空き家の状態で占有しているものと思料される。

以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■隣地住民	1 本件建物の住人は最近見かけません。 2 「売物件」の看板が設置されたのは最近です。 以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 目的物件の占有関係については、現況及び関係人の陳述から本報告書記載のとおり認めた。

以上

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年9月1日 (月) 11:20-11:35	目的物件所在地	目的物件特定, 不在連絡メモをポストに投函
7年9月9日 (火) 12:50-13:10	目的物件所在地	占有者調査, 近隣住民から聴取
7年9月30日 (火) 13:40-14:05	目的物件所在地	立入調査, 写真撮影, 評価人同行
7年10月2日 (木) 14:25-14:35	さいたま地方法務局川 越支局	接道について調査
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

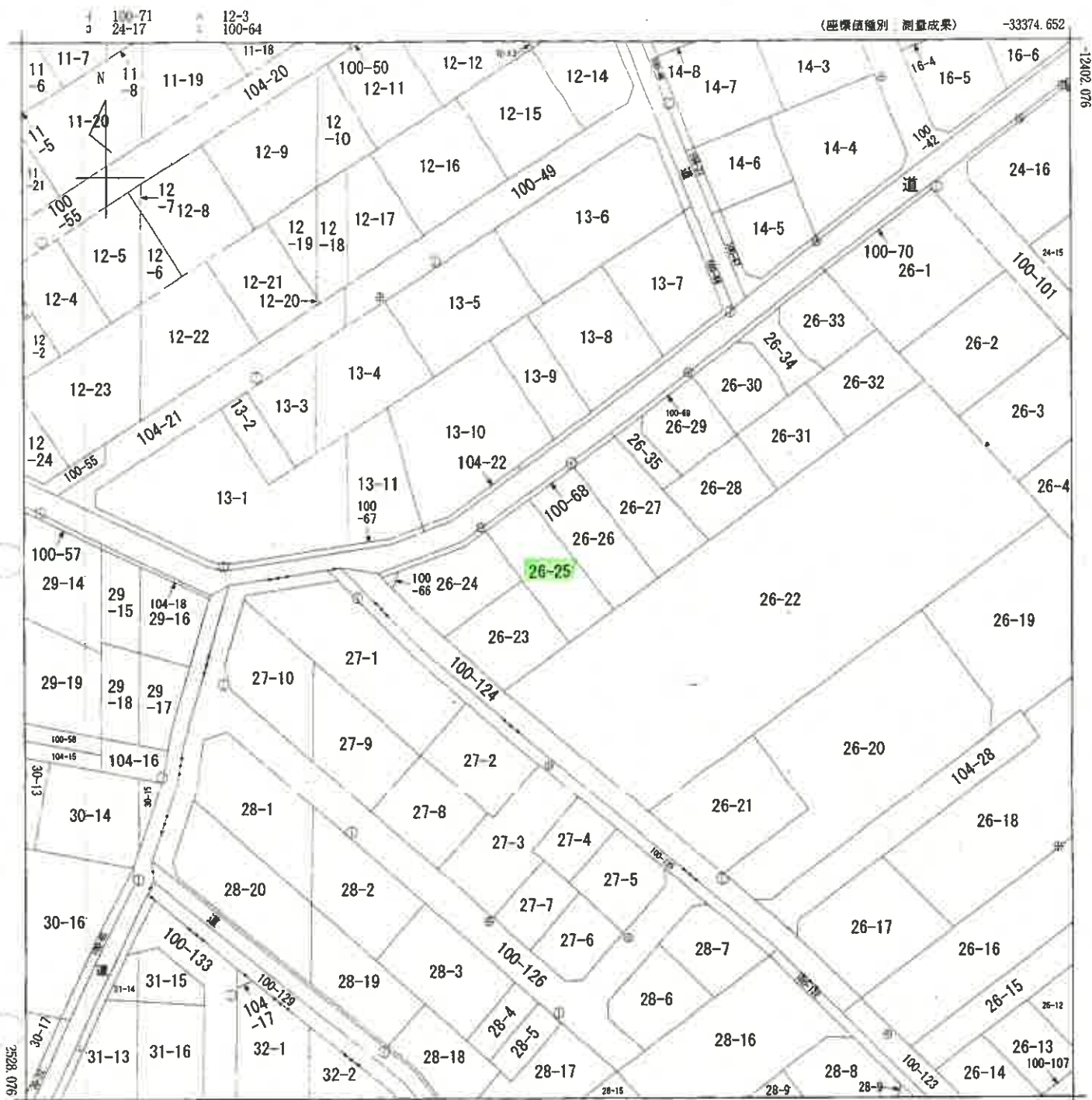
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和7年9月30日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



-33499.652 (座標値種別: 測量成果)
注 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ (toughutaiheiyowaki2011.par) による修正がされています。

地番区域見出し

南大塚5丁目

南大塚5丁目

A

B

C

D

E

大字大塚新田

大字南大塚

南大塚5丁目

南大塚5丁目

南大塚5丁目

請求部	所在	川越市南大塚五丁目					地番	26番25		
出力尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成19年2月				備付年月日(原図)	平成20年1月9日			補記事項	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

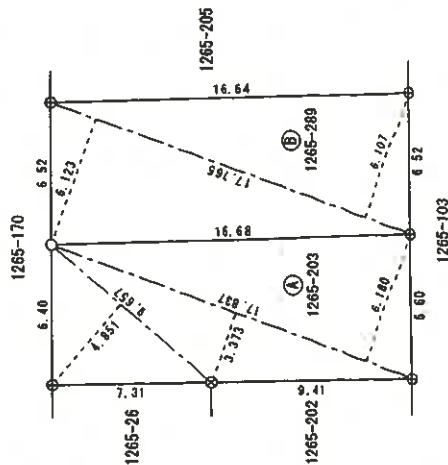
A3判をA4判に縮小

令和7年6月20日
さいたま地方法務局川越支局
登記官

国土調査実施前提出
土地積測量図

地番 1265-203.-289

土地の所在 川越市大字南大塚字向ノ台



境界点	地籍簿の図記
◎	杭
○	石
△	鉄線プレート
◇	コンクリート柱
□	銅
×	プラスチック柱

三斜求積表

地番	底辺	高さ	傾面積	面積	地積
①	9.657	4.851	46.846107		
1265-203	17.837	3.373	60.164201		
	17.837	6.190	110.232560		
			217.242968	108.6214840	108.62 m ²
②	17.765	6.123	108.775095		
1265-289	17.765	6.107	108.400655		
			217.265950	108.6329750	108.63 m ²

総計 217.2544590

作製者

土地家屋

2014年10月2日(作製)

申請人

縮尺 1/250

(東京土地家屋調査士会用紙)

A3判をA4判に縮小

これは図面の写しである。
(複写機により作成)

令和7年6月20日

さいたま地方法務局川越支局

登記官

(8枚目)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年6月20日 さいたま地方法務局川越支局

令和7年6月20日

さいたま地方法務局川越支局

御品(四)

(9 枚目)

請求番号: 13-2

$$\overline{(1/2)}$$

3521205

各階平面図

1265-203

面
区
物
建

川越市大字南大塚字向ノ台1265番地203

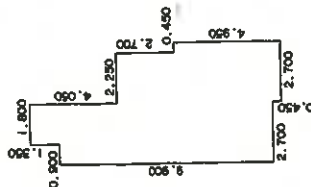
号番區家

建築物の所在

主理人 湯川 文局
 15. 1. - 9
 登記

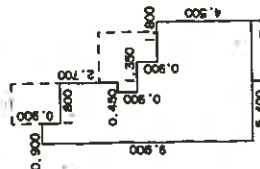
1階求積表

1.800 X	1.350 =	2.430000
2.700 X	2.700 =	7.290000
4.950 X	2.700 =	13.365000
5.400 X	4.500 =	24.300000
2.700 X	0.450 =	1.215000
合計		48.600000
床面積		48.60m ²



2階求積表

0.900	X	0.900	=	0.810000
2.700	X	2.700	=	7.290000
2.250	X	0.900	=	2.025000
3.600	X	0.900	=	3.240000
5.400	X	4.500	=	24.300000
合計				37.665000
床面積				37.66㎡



A3判をA4判に縮小

作者

2015年1月6日(製作日)

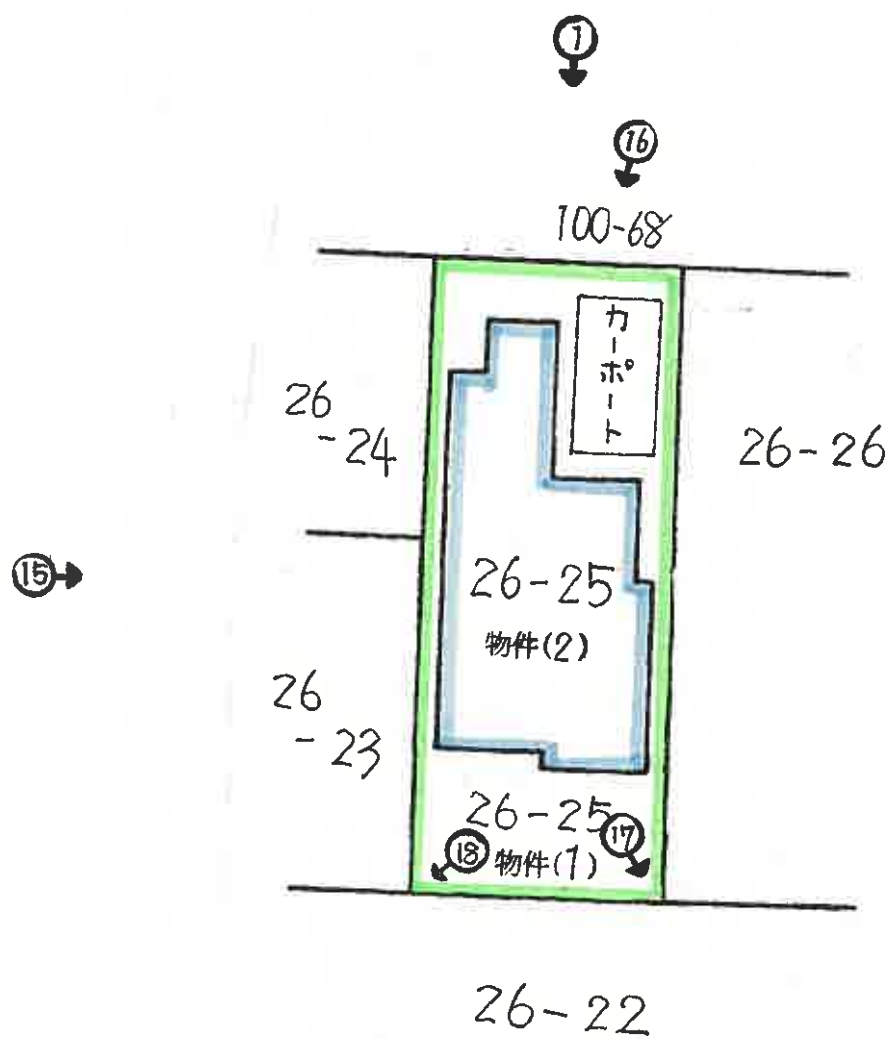
縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

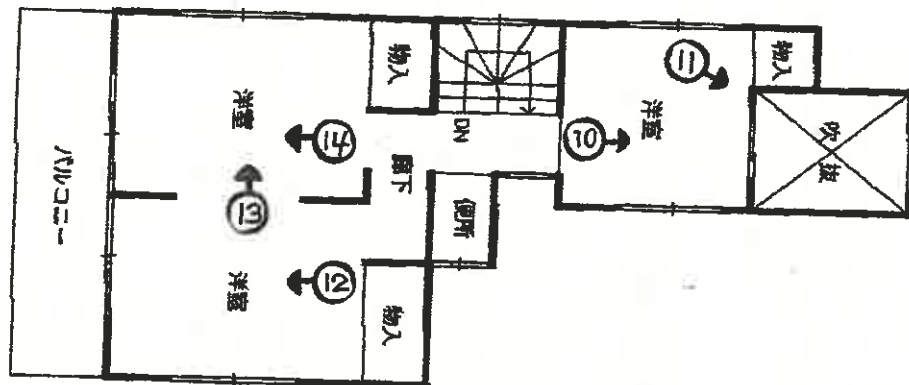
土地建物位置関係図

(写真撮影位置 ①)

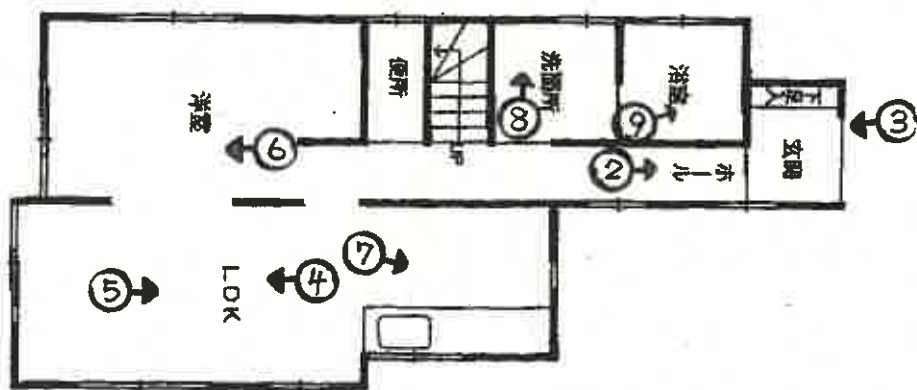


建物見取図

(写真位置○→)



2 階



1 階



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭

屋根裏収納

太陽光パネル



⑮

(16 枚目)



①⑥



①⑦



①⑧

令和 7 年（ケ）第 135 号
令和 7 年 9 月 30 日 現地調査
令和 7 年 10 月 17 日 評 価

さいたま地方裁判所 川越支部

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

山 口 和 範

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 川越市南大塚五丁目 |
| | 地 番 | 26 番 25 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 108.42 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 川越市南大塚五丁目 26 番地 25 |
| | 家屋 番号 | 26 番 25 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 48.60 平方メートル
2 階 37.66 平方メートル |



第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 8,940,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,810,000 円
物件2 (建物)	金 6,130,000 円

- 1 一括価格は、物件1・2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 番目積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	別紙物件目録記載のとおり	
番号	特記事項		
	なし		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じである。

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	西武新宿線「南大塚」駅の南東方約 1.1 km（道路距離）	
付 近 の 状 況	細街路沿いに中小規模一般住宅の建ち並ぶほか、アパートや公園も見られる低層住宅地域	
主な公法上の 規 制 等 (道路の幅員等の 個別的な規制を 考慮しない 一般的な規制)	都市計画区分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50% 80% なし —
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 日 照	108.42 m ² 長方形 平坦 普通
接面道路の状況	北西 4m 舗装市道（6176号線／建築基準法42条2項） 等高接面	
土地の利用状況等	物件2の敷地	
供給処理施設	上 水 道：あり ガス配管：あり 下 水 道：あり ※敷地内までの引込がある場合は「あり」、引込がない場合は「なし」としている。	
特 記 事 項	駐車場1台分あり	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存耐用 年数	建築年月日（登記記載）：平成14年9月25日新築 経過年数：約23年 経済的残存耐用年数：約7年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート葺 外 壁：サイディング 内 壁：ビニールクロス貼り 天 井：ビニールクロス貼り 床：フローリング 設 備：電気設備、給排水衛生設備等 その他：－ ※アスベストの存否は不明
床面積（現況）	前記第3目的物件欄のとおり
現況用途等	前記第3目的物件欄のとおり
品 等	使用資材：普通 施 工：普通
保守管理の状態	良好
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	2階南西洋室に屋根裏収納あり

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格（円／㎡）	個別格差	地積（㎡）	持分	建付減価	建付地価格（円）
	ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
1	97,600	0.95	108.42	$\frac{1}{1}$	1.00	10,050,000

※ 計算表における計算結果である総額（円）については、原則として万円未満を四捨五入とし、総額が万円未満の場合は、千円未満を四捨五入とする（以下同じ）。

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

県基準地 川越（県）－14

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 77,400 \text{ 円／㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{103} & \times & \frac{100}{77} & \div & 97,600 \text{ 円／㎡} \\
 & & & & & & & & \text{（上三ケタ未満四捨五入）}
 \end{array}$$

◇ 時点修正 : 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正 : 画地条件等を考慮した。

◇ 地域格差 : 交通・接近、環境条件等を考慮した。

イ 個別格差 : 画地（間口狭小）条件等を考慮した。

オ 建付減価 : なし

② 物件 2（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価（円／㎡） ア	現況延床面積（㎡） イ	現価率 ウ	建物価格（円） ア×イ×ウ
2	150,000	86.26	0.21	2,720,000

ウ 現価率

経過年数 23年 経済的残存耐用年数 7年
観察減価率（中古建物の市場性等も考慮） 10%

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{(\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数})} \times (1 - 0.10) \\ &= \frac{7}{(23 + 7)} \times (1 - 0.10) = 0.21 \end{aligned}$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格（円） ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格（円） ア×イ
1	10,050,000	0.60	法定地上権	6,030,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 （円） ア	土地利用権等価格の 控除及び加算（円） イ	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額（円） (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	10,050,000	－ 6,030,000		1.00	0.7	2,810,000
2	2,720,000	＋ 6,030,000	1.0	1.00	0.7	6,130,000
一 括 価 格 （ 合 計 ）						8,940,000

ウ 占有減価修正： なし

エ 市場性修正： なし

オ 競売市場修正： 第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

県基準地の標準価格【 川越（県）—14 】

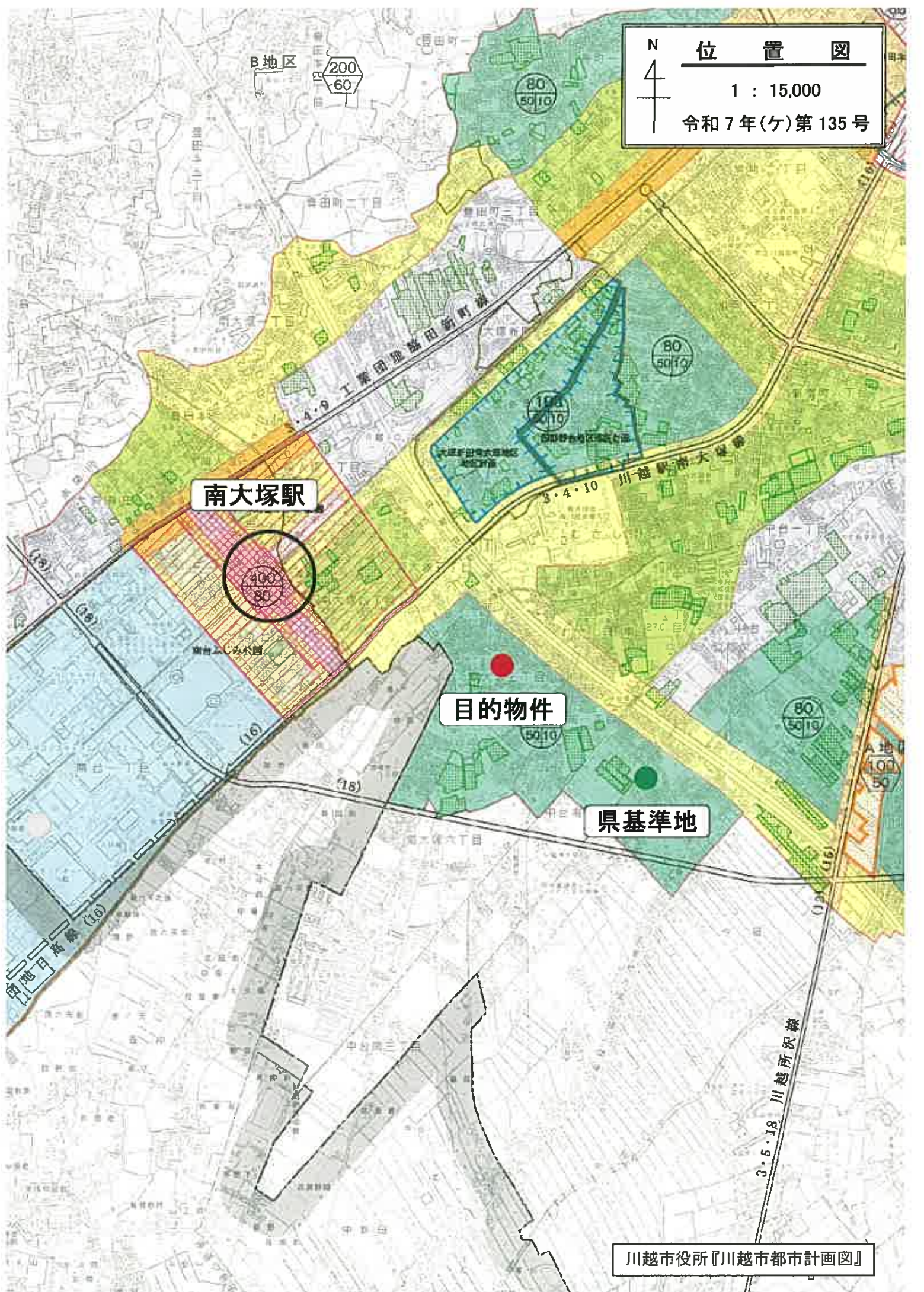
所 在 : 大字今福字甲山 730 番 118
価 格 : 77,400 円/㎡
位 置 : 西武新宿線「南大塚」駅約 2 km（道路距離）
価 格 時 点 : 令和 7 年 7 月 1 日
地 積 : 129 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南東 4.2m 市道
用途指定等 : 第 1 種低層住居専用地域（建蔽率 50%、容積率 80%）
地域の概要 : 一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

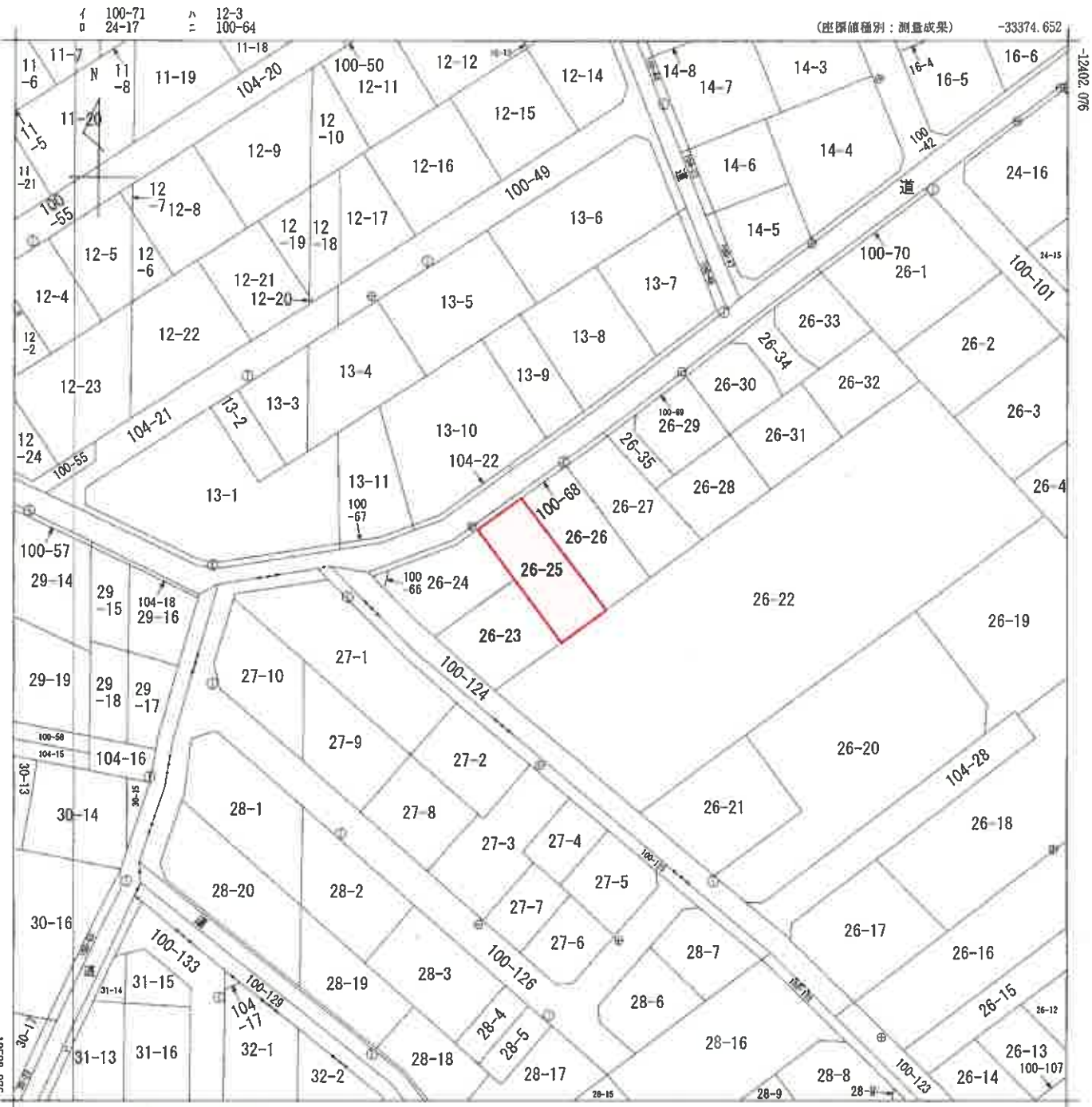
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 周辺概況図（正本のみ）
- 3 公図写
- 4 地積測量図
- 5 建物図面
- 6 建物間取図
- 7 現況写真（正本のみ）

以 上

位置図
1 : 15,000
令和7年(々)第135号





請求部	所在	川越市南大塚五丁目				地番	26番25			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成19年2月			備付年月日(原図)	平成20年1月9日			補記事項		

A3をA4に縮小

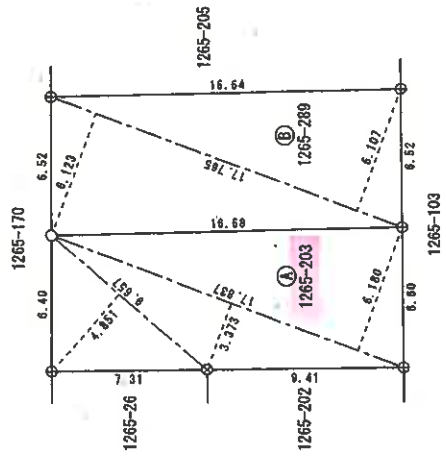
国土調査実施前提出
地積測量図

1265-203.-289

地番

川越市大字南大塚字向ノ台

土地の所在



境界点	境界線の種類
○	石
●	金属プレート
○	コンクリート板
○	判
×	プラスチック板

三斜求積表

地番	底辺	高さ	積面積	面積	地積
①	9.657	4.851	46.84610		
1265-203	17.837	3.373	60.114201		
	17.837	6.180	110.237650		
			217.242968	108.6214840	108.62 m ²
②	17.765	6.123	108.775491		
1265-289	17.765	6.107	108.490855		
			217.265950	108.6329750	108.63 m ²

総計 217.2544590

作製者

申請人

縮尺 1/250

(東京土地家屋調査士会館)

これは図面の写しである。
(複写機により作成)
令和7年6月20日
さいたま地方裁判所川越支局

A3をA4に縮小

登記年月日：平成15年1月9日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

3521205



各階平面図

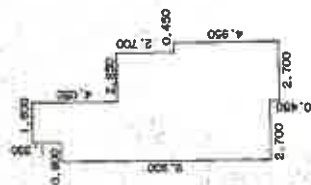
建物図面

家屋番号 1265-203

建物の所在 川越市大字南大塚字向ノ台1265番地203

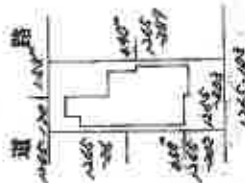
1階求積表

1,800 X 1,350 =	2,430,000
2,700 X 2,700 =	7,290,000
4,950 X 2,700 =	13,365,000
5,400 X 4,500 =	24,300,000
2,700 X 0,450 =	1,215,000
合計	48,600,000
床面積	48.60㎡



2階求積表

0,900 X 0,900 =	0,810,000
2,700 X 2,700 =	7,290,000
2,250 X 0,900 =	2,025,000
3,600 X 0,900 =	3,240,000
5,400 X 4,500 =	24,300,000
合計	37,665,000
床面積	37.66㎡



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A3をA4に縮小

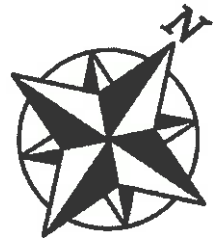
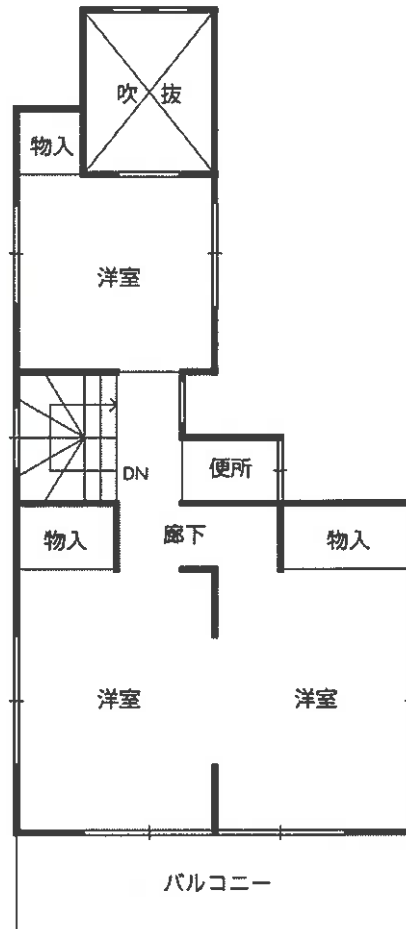
(1) 平成23年3月9日
この図面に記録されている建物の全部又は一部に
ついてその所在又は家屋番号が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

A3をA4に縮小

建 物 間 取 図

令和 7 年（ケ）第 135 号

2 階



1 階

